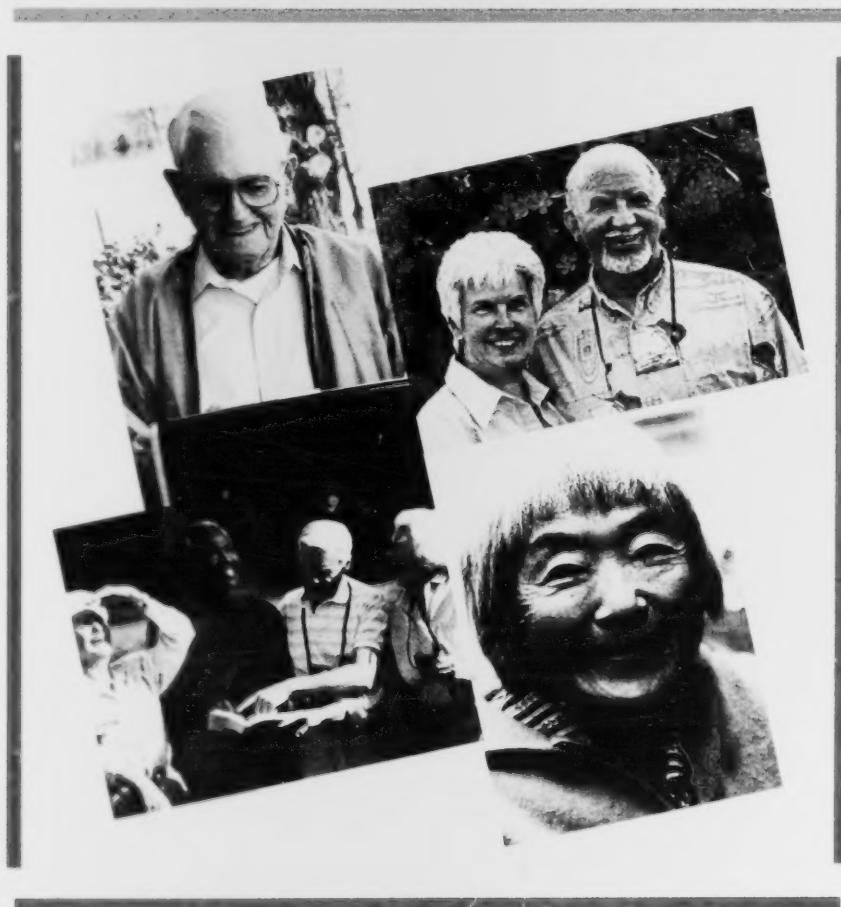


Meilleures pratiques et protection du consommateur dans le secteur des logements à bail viager en Ontario



Ministère des Affaires municipales et du Logement

ISBN 978-1-4249-3703-5 (Print)

ISBN 978-1-4249-3704-2 (HTML)

ISBN 978-1-4249-3705-9 (PDF)

© Imprimeur de la Reine pour l'Ontario, 2007

200/03/07

Available in English

TABLE DES MATIÈRES

1.	Introduction	1
2.	Contexte	4
	Fonctionnement des baux viagers en Ontario	4
	Lois touchant les baux viagers	7
3.	Meilleures pratiques et protection du consommateur	9
	Questions touchant l'aménagement	9
	A. Divulcation – Information communiquée aux éventuels acheteurs de logements baux viagers	9
	B. Garantie du dépôt	11
	C. Assurance préalable et postérieure à la construction	12
	Questions relatives à la gestion	16
	A. Gestion de l'ensemble de logements à baux viagers	16
	B. Règlement des différends	19
	C. Droit au maintien dans les lieux	21
	D. Fonds de réserve	22
	E. Sous-location de logements à baux viagers	24
	Autres questions	25
	A. Maintien de la valeur de revente	25
	B. Enregistrement des baux viagers sur le titre	26
4.	Vos commentaires	28
5.	Parlez-nous de vous	31

1. Introduction

Le bail viager est relativement une nouvelle formule d'occupation d'un logement en Ontario qui vise principalement les personnes âgées. Cette formule donne l'occasion de vivre de manière autonome au sein d'une collectivité de retraités.

En vertu d'un bail viager, des particuliers achètent le droit d'occuper une habitation pour le reste de leur vie auprès du commanditaire d'un ensemble d'habitations.

Les baux viagers ont un certain nombre de caractéristiques en commun à la fois avec la propriété condominiale et les logements locatifs.

Les commanditaires d'un ensemble de logements à baux viagers sont habituellement des organismes sans but lucratif ou des œuvres de bienfaisance qui ont un intérêt dans l'aménagement d'habitations pour répondre aux besoins des personnes âgées.

Souvent, les ensembles offrent des commodités ainsi que des services limités aux résidents.

Les commanditaires peuvent établir des liens avec des programmes de résidence-services ou des établissements de soins de longue durée pour assurer de manière continue des soins de soutien aux personnes âgées.

Les personnes âgées sont attirées par les logements à baux viagers et par la possibilité de quitter les résidences privées pour emménager dans un ensemble d'habitations où elles trouveront de la compagnie, des programmes ou des services correspondant à un mode de vie de retraités.

Les acheteurs choisissent souvent des logements à baux viagers en se fondant sur l'emplacement, le prix et le sentiment de collectivité plutôt que la formule d'occupation. Par conséquent, de nombreux résidents peuvent ne pas entièrement comprendre ce qu'ils achètent lorsqu'ils signent un bail viager.

Plus particulièrement, les baux viagers déterminent le niveau de participation à la gestion, les conditions d'occupation et la vente de l'habitation.

En Ontario, les rapports entre le commanditaire du logement à bail viager et du résident sont définis dans chaque bail viager et sont régis par un contrat et la common law.

Les baux viagers ne sont pas couverts par la *Loi de 1998 sur les condominiums* ou la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*.

Le ministère des Affaires municipales et du Logement joue un rôle de chef de file dans l'élaboration de stratégies éventuelles pour reconnaître les meilleures pratiques, améliorer la protection du consommateur et appuyer la vigueur et la viabilité du secteur des logements à baux viagers en Ontario.

Nous aimerions recevoir vos observations!

Le présent document de travail donne des renseignements généraux sur les baux viagers en Ontario et décrit un certain nombre de questions que le ministère a cernées à ce jour. Nous aimerions avoir vos commentaires sur ces questions.

Comment participer?

Vous pouvez envoyer vos observations par la poste, par télécopieur ou par courrier électronique à l'adresse suivante :

Consultation sur les logements à bail viager
Ministère des Affaires municipales et du Logement
Direction du logement à but lucratif
777, rue Bay, 14^e étage
Toronto ON M5G 2E5

Télécopieur : 416 585-7607
Courriel : lifelease@ontario.ca

Vous pouvez aussi remplir le questionnaire en ligne à
<http://www.mah.gov.on.ca/lifelease>

Si vous avez des questions sur le présent document ou sur la consultation sur les logements à bail viager, veuillez composer le 416 585-4242 ou le 416 585-7145 ou visitez notre site Web à l'adresse : <http://www.mah.gov.on.ca/lifelease>

Les observations ou mémoires doivent être reçus au plus tard le
11 mai 2007.

2. Contexte

On compte à l'heure actuelle 125 ensembles de logements à baux viagers dans les différentes régions de l'Ontario, ce qui représente plus de 8 500 logements.

Toutefois, les logements à baux viagers peuvent exister sous différents noms en Ontario.

Les termes « domaines viagers », « tenures viagères » ou « baux en fonction de la valeur réelle de la maison » sont utilisés pour décrire des arrangements similaires.

En outre, certains commanditaires ne considèrent pas qu'ils aménagent un ensemble à baux viagers et peuvent ne pas donner une telle appellation à leur ensemble d'habitations. Cette variation rend difficile le calcul du nombre réel d'ensemble de logements à baux viagers dans la province.

Fonctionnement des baux viagers en Ontario

La plupart des ensembles de logements à baux viagers en Ontario sont axés sur la structure de base du modèle de la « valeur marchande ».

Les acheteurs paient la pleine « valeur marchande » pour le droit d'occuper le logement à bail viager.

À la fin de l'occupation, le résident ou sa succession vend l'intérêt du bail viager à la valeur marchande du jour.

Des écarts importants peuvent exister dans la manière dont les ensembles de logements à baux viagers individuels sont aménagés et gérés.

Chaque ensemble établit son propre accord, ce qui détermine les conditions de l'occupation et la vente du logement, ainsi que la gestion de l'ensemble d'habitation.

Il y a aussi un petit nombre d'ensembles axés sur un modèle d'« amortissement dégressif ».

Selon ce modèle, l'acheteur paie un droit d'entrée en fonction d'une fraction convenue de la valeur marchande de l'habitation; la valeur résiduelle ou la valeur de revente du logement baisse graduellement à zéro au cours d'une période de temps établie.

Les logements à baux viagers en Ontario possèdent les caractéristiques clés suivantes :

- Les ensembles sont aménagés ou parrainés par des organismes communautaires sans but lucratif (comme des organismes de logements sans but lucratif, des clubs de services, des groupes communautaires ethniques ou des groupes confessionnels). Certaines municipalités ont aussi parrainé des ensembles de logements à baux viagers.
- Le commanditaire de l'ensemble et l'acheteur du logement signent un bail viager détaillant le prix du logement, les conditions de l'occupation et les options à la fin de l'occupation.

- Les ensembles de logements à baux viagers peuvent inclure des tours d'habitations ou des immeubles bas, des duplex jumelés ou des maisons en rangée ainsi que des maisons individuelles. Les prix sont généralement comparables aux condominiums.
- L'acheteur est tenu d'investir une somme entre 25 % et 100% du prix d'achat du logement.
- Un particulier achetant un logement à bail viager durant la phase de construction ou la phase initiale de commercialisation verse habituellement deux dépôts. Le premier, un dépôt préalable à la vente, est versé lorsque l'acheteur réserve un logement dans l'immeuble. Ce dépôt est habituellement de 2 000 à 5 000 \$. Le deuxième dépôt, versé à la date de signature du « bail viager », varie habituellement entre 20 % et 25 % du prix d'achat.
- Le solde du prix d'achat du logement doit être versé à la date d'occupation. Dans la plupart des cas, le commanditaire n'aura pas d'hypothèque sur le bien immeuble.
- La durée de l'occupation varie selon le bail viager en question. En vertu de nombreux accords, le résident maintient le droit d'occuper le logement à vie (ou jusqu'au jour où il ne pourra plus vivre dans le logement). Dans d'autres cas, l'accord peut être pour une période de 49 ou 99 ans.

- Les résidents paient l'impôt foncier et les frais d'entretien mensuels pour couvrir les services d'immeuble et les services publics. Ces frais couvrent les services d'entretien, les fonds de réserve, l'administration, l'assurance sur l'immeuble, l'aménagement paysager, etc. et varient entre 100 \$ et 400 \$ environ par mois.
- À la fin de l'occupation, les logements sont revendus sur le marché de l'habitation. Le résident assume la responsabilité de la vente. Toutefois, les commanditaires aident souvent en ce sens. Parfois, les commanditaires conservent le droit de premier refus sur la revente du logement.
- Les commanditaires conservent souvent des frais d'administration de 5 % à 10 % sur la valeur de revente. Ils affirment généralement que ces frais couvrent les dépenses de commercialisation du logement et sa remise à neuf.

Lois touchant les baux viagers

En Ontario, la *Loi sur l'évaluation foncière* énonce clairement que les logements à baux viagers tombent dans la catégorie de l'impôt foncier résidentiel.

La *Loi sur les droits de cession immobilière* exonère les ventes de logements à baux viagers du paiement de droits de cession immobilière si le commanditaire est une œuvre de bienfaisance enregistrée et sans but lucratif.

Les lois d'application générale aux immeubles et ensembles d'habitations s'appliquent aussi aux baux viagers (par exemple, la *Loi sur l'aménagement du territoire*, le Code du bâtiment et les règlements municipaux sur le zonage).

Les logements à baux viagers ne sont pas couverts par la *Loi de 1998 sur les condominiums* et la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*.

Le contenu des accords conclus par les commanditaires et les acheteurs peut varier considérablement. Cette variation peut fournir aux commanditaires et aux acheteurs une grande souplesse pour concevoir des ensembles de logements à baux viagers qui répondent aux besoins et souhaits des personnes âgées.

Le manque de structures cohérentes juridiques, financières et administratives relatives aux ensembles de logements à baux viagers peut poser de graves difficultés aux acheteurs et aux professionnels du milieu juridique et du secteur de l'immobilier lors des transactions relatives aux baux viagers.

Les promoteurs, commanditaires, résidents et professionnels du secteur immobilier et du milieu juridique qui oeuvrent dans le domaine des logements à baux viagers conviennent généralement qu'une certaine forme de protection accrue du consommateur aiderait à protéger les acheteurs et à appuyer le développement d'un secteur viable et sain des baux viagers en Ontario.

3. Meilleures pratiques et protection du consommateur

Le ministère cherche à obtenir des observations pour déterminer les meilleures pratiques et élaborer les mesures adéquates pour protéger les intérêts de tous les intervenants dans le secteur des baux viagers en Ontario. Si un problème concernant les logements à baux viagers n'a pas été abordé dans le présent document, n'hésitez pas à ajouter vos observations dans la section « **Vos observations** ».

QUESTIONS TOUCHANT L'AMÉNAGEMENT

A. Divulcation – Information communiquée aux éventuels acheteurs de logements à baux viagers

Les éventuels acheteurs doivent avoir les renseignements pertinents pour prendre des décisions éclairées avant de signer des accords portant sur l'achat de logements à baux viagers. Il est important qu'ils comprennent parfaitement les conséquences financières et juridiques des baux viagers lorsqu'ils décident d'acheter et de vivre dans un logement à bail viager.

Les malentendus possibles augmentent lorsque les conditions ne sont pas clairement énoncées dans les brochures de vente, les documents de divulgation et les baux viagers ou lorsque les acheteurs n'ont pas parfaitement examiné leur contrat.

Le niveau d'information dans la gestion immobilière, les questions relatives à la vente du logement et le contrôle général du cadre de vie sont des domaines particuliers où l'information détaillée est importante à la date d'achat.

La communication de renseignements précis, rapides et complets aux acheteurs, par écrit, aide à éviter les situations où les engagements verbaux pris au sujet de l'aménagement et de la construction d'un ensemble à baux viagers ne sont pas respectés.

La plupart des commanditaires fournissent aux éventuels acheteurs une foule de renseignements sur l'ensemble de logements à bail viager avant la vente du logement. Voici les renseignements qui sont notamment communiqués :

- Critères d'admission
- Documents de constitution en société
- États financiers
- Prix du logement et mode de paiement
- Services et commodités
- Frais d'entretien
- Droits et obligations de l'acheteur, du résident et du commanditaire
- Durée des baux viagers
- Conditions de revente (par exemple, mode de calcul de la valeur de revente)
- Procédures relatives au règlement des différends

La divulgation de l'information sur les baux viagers aide à commercialiser les baux viagers comme un choix de logement légitime pour les personnes âgées.

De nombreux consommateurs cherchent à obtenir des conseils juridiques indépendants concernant l'achat d'un logement à bail viager. Parfois, les commanditaires obligent l'acheteur à fournir un certificat de consultation d'un professionnel du milieu juridique avant de conclure un accord prévoyant l'achat d'un logement à bail viager.

En l'absence d'une démarche uniforme en matière de divulgation, les conseillers juridiques pourraient ne pas avoir l'information adéquate ou pertinente sur laquelle ils pourront se fonder pour conseiller les consommateurs.

Les commanditaires et les acheteurs reconnaissent la nécessité de communiquer l'information avec précision et rapidité. Les questions de divulgation doivent comprendre notamment les points suivants : le contenu minimum de l'information divulguée; le moment opportun; les « délais de réflexion » suivant la divulgation; la marche à suivre pour composer avec un changement important dans l'information divulguée.

Question aux fins d'examen public et de commentaires :

- Comment les éventuels acheteurs de logements à baux viagers peuvent-ils être mieux informés?

B. Garantie du dépôt

Les acheteurs ont besoin d'une assurance indiquant que le dépôt d'argent versé pour les logements durant la phase de construction ou la phase initiale de commercialisation d'un ensemble peut être recouvré si le commanditaire omet de se conformer aux obligations prévues dans l'accord.

Le traitement des dépôts d'achat varie d'un commanditaire à un autre. Parfois, les dépôts sont gardés en fiducie. Il arrive aussi que les dépôts soient utilisés comme fonds de roulement pour financer la construction de l'ensemble.

De nombreux commanditaires ont indiqué que la capacité d'utiliser les dépôts, par opposition à l'obtention d'un financement auprès des établissements financiers et autres prêteurs, était un avantage économique important des logements à baux viagers.

Certains territoires exigent que tous les dépôts soient détenus en fiducie. Tel est le cas du Manitoba et de la Colombie-Britannique.

Les ensembles de logements à baux viagers ne sont pas couverts par Tarion Warranty Program (anciennement Ontario New Home Warranty Program). À moins que le commanditaire ou l'acheteur n'ait souscrit une police d'assurance protégeant le dépôt d'achat, le dépôt n'est pas assuré dans le cas où le commanditaire ne serait pas en mesure de compléter la construction de l'ensemble.

La garantie du dépôt est une question importante car l'acheteur paie habituellement au moins 25 % du prix d'achat à titre de dépôt sur le prix du logement. Si les dépôts ne sont pas garantis, l'arrêt des travaux de construction d'un ensemble pourrait entraîner des pertes financières importantes pour les acheteurs.

Question aux fins d'examen public et de commentaires :

- Comment les dépôts des acheteurs peuvent-ils être le mieux protégés?

C. Assurance préalable et postérieure à la construction

Le type et le niveau d'assurance ont une incidence sur la capacité des commanditaires et des acheteurs à recevoir une indemnisation au cas où l'ensemble devrait subir une perte catastrophique.

Bien qu'il soit courant d'avoir une assurance en place avant et après la phase de construction, on ignore si tous les ensembles de logements à baux viagers sont biens assurés ou si le montant et le type appropriés d'assurance existent.

Souvent, les commanditaires prévoient dans leurs budgets de construction un montant limité pour parer aux éventualités (soit de 3 % à 5 %). Ils peuvent donc être vulnérables aux retards, aux dépassements de coûts, aux incendies ou autres catastrophes naturelles.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement peut assurer une hypothèque de construction (sous réserve des conditions normales de prêt) mais elle peut ne pas assurer le commanditaire pour un prêt hypothécaire postconstruction à long terme.

Une exigence pour tous les commanditaires de souscrire des catégories spéciales de niveaux d'assurance avant et après les travaux de construction pourrait rassurer les milieux juridiques et financiers ainsi que le grand public que tous les baux viagers bénéficient d'une assurance uniforme.

Une question importante pour les commanditaires consiste à veiller à ce qu'il y ait une assurance adéquate pour couvrir les pertes et responsabilités durant la phase de construction.

Après l'occupation du logement, il est important que des polices d'assurance contre l'incendie (ou des polices d'assurance tous risques) ainsi que des polices d'assurance des biens soient établies pour couvrir le coût de remplacement de l'immeuble. Il faut veiller aussi à ce que tous les éléments communs soient couverts.

La plupart des commanditaires maintiennent en vigueur une assurance de responsabilité civile et un grand nombre d'entre eux établissent une police d'assurance bris de machines.

Pour protéger les résidents dans le cas d'une poursuite devant les tribunaux contre le commanditaire, de nombreux commanditaires ajoutent les résidents de l'ensemble à titre d'« assurés supplémentaires » à l'assurance de responsabilité civile.

Les polices d'assurance incendie (ou les polices d'assurance tous risques) et les polices d'assurance responsabilité détenues par le commanditaire ne protègent pas les résidents contre les pertes au contenu de leurs logements.

Elles ne les protègent pas non plus contre la responsabilité des dommages qu'ils peuvent causer. Résultat : la plupart des commanditaires exigent que les résidents présentent la preuve du contenu et l'assurance responsabilité le premier jour où ils emménagent dans le logement et chaque année pendant laquelle ils y vivent.

Le Manitoba oblige les commanditaires à souscrire des types et des montants particuliers d'assurance durant la phase de construction de l'ensemble de logements à baux viagers et une fois que les habitations sont occupées.

Par exemple, durant la phase de construction, les commanditaires sont tenus de souscrire une assurance de responsabilité civile d'un montant minimal de 2 millions de dollars à part l'assurance tous risques et l'assurance bris de machines.

L'assurance préalable et postérieure à la phase de construction est une protection importante pour le consommateur en matière de baux viagers.

Le contenu et le montant du capital assuré ont une incidence importante sur la capacité des résidents à recevoir des indemnités pour la valeur de l'intérêt de leurs baux viagers au cas où l'immeuble devrait subir une perte catastrophique.

Question aux fins d'examen public et de commentaires :

- Quelles sont les mesures qui devraient être mises en place pour veiller à ce qu'une assurance adéquate soit en vigueur avant, pendant et après la phase de construction d'un ensemble de logements à baux viagers?

QUESTIONS RELATIVES À LA GESTION

A. Gestion de l'ensemble de logements à baux viagers

Les commanditaires et les résidents ont un intérêt important dans la manière dont les décisions sont prises concernant la gestion de l'ensemble d'habitation.

Dans tous les modèles de baux viagers, le commanditaire demeure propriétaire de l'ensemble et des logements individuels. En sa qualité de propriétaire, le commanditaire assume la principale responsabilité de la viabilité financière et de la gestion de l'ensemble d'habitation. La plupart des commanditaires se réservent le droit de nommer des administrateurs ou de déléguer l'autorité à des fins de processus décisionnel.

Participation des résidents à la gestion

Les résidents paient un montant d'argent considérable pour acheter le droit d'occuper leur logement (un montant variant souvent entre 150 000 \$ et 400 000 \$).

Ils sont aussi responsables de vendre leur logement à la résiliation du bail viager.

Ils ont un intérêt financier dans l'entretien, le maintien des habitations et des aires communes ainsi que dans le statut financier de l'ensemble à baux viagers, car ces facteurs ont une incidence sur la valeur future de leur investissement.

Une autre question de gestion importante est la divulgation de l'information financière sur l'exploitation de l'ensemble.

De tels renseignements sont utilisés pour déterminer les frais d'entretien mensuels et peuvent éventuellement modifier la valeur du logement.

Dans le cas de nombreux ensembles de logements à baux viagers, il y a une possibilité limitée d'intervenir dans le processus décisionnel.

Les résidents ont exprimé un intérêt à jouer un rôle plus important dans les décisions ayant une incidence sur l'exploitation de l'ensemble. Dans le cas de certains ensembles, les commanditaires ont nommé un conseil consultatif qui comprend des résidents.

Les commanditaires déterminent la portée du mandat et les responsabilités de ces conseils consultatifs. Un nombre limité d'ensembles de logements à baux viagers appartenant à des organismes sans but lucratif sont gérés par un conseil composé uniquement de résidents.

En revanche, les condominiums en Ontario sont tenus de créer des conseils élus et de tenir des assemblées générales annuelles avec des propriétaires de logements au cours desquelles la situation financière de la société est présentée aux fins d'examen.

Le Manitoba exige la tenue de réunions annuelles entre le commanditaire et les résidents, y compris la divulgation des données financières.

Utilisation de la valeur nette dans l'ensemble d'habitation

Les commanditaires ont le pouvoir discrétionnaire sur la gestion financière de leur propriété, y compris l'utilisation de la valeur nette dans le projet d'aménagement d'habitations, conformément aux dispositions prévues dans le bail viager.

Les prêteurs ne financeront pas habituellement un ensemble à baux viagers à moins qu'un nombre minimum de logements n'aient déjà été vendus. Résultat : les dépôts des acheteurs et les recettes provenant de la vente de logements sont souvent adéquats pour payer les prêts de construction une fois que l'immeuble devient occupé.

De nombreux acheteurs sont d'anciens propriétaires qui veulent vivre dans des logements plus petits après avoir vendu leurs grandes maisons. Ils n'ont souvent pas besoin d'un financement hypothécaire.

Toutefois, certains acheteurs de logements à baux viagers sont d'anciens locataires. Pour ces résidents, la capacité d'obtenir un financement hypothécaire est un facteur important.

La suppression de la valeur nette du projet pour financer les frais d'exploitation ou d'immobilisations ou d'autres projets d'aménagement est une question importante pour les résidents.

Tout risque qui peut être créé par de tels investissements pourrait éventuellement être aussi assumé par les résidents qui maintiennent un intérêt financier réel dans la valeur du logement et dans la viabilité financière du projet.

Question aux fins d'examen public et de commentaires :

- Quels rôles les commanditaires et les résidents devraient-ils jouer dans la gestion financière et opérationnelle des ensembles de logements à baux viagers?

B. Règlement des différends

Le règlement des différends de manière rapide, rentable et équitable est une question importante à la fois pour les commanditaires et les résidents.

Des différends peuvent surgir à tout moment concernant les conditions de vente ou l'occupation de logements, y compris dans presque n'importe quel domaine où il y a une exigence réglementaire ou contractuelle. Les différends peuvent impliquer des résidents (des particuliers ou des groupes) et des commanditaires comme ils peuvent surgir entre résidents.

Voici certains exemples de domaines où des différends peuvent naître : participation à la gestion interne et la gestion financière de l'ensemble; montant et paiement des frais d'entretien mensuels; services et commodités fournis par le commanditaire; stationnement, animaux de compagnie et bruit.

La plupart des différends peuvent être réglés entre la direction et le résident qui présente la plainte. Une association de résidents peut aussi être utile dans la résolution des différends entre les résidents et dans le partage de l'information ou la négociation de solutions avec les commanditaires.

À l'heure actuelle, les principes généraux du droit des contrats et toutes les dispositions prévues par le bail viager s'appliqueraient en cas de différend.

Dans la plupart des cas, les tribunaux représentent l'unique recours pour régler les différends qui ne peuvent être réglés entre les parties en question. Toutefois, certains baux viagers sont structurés de manière à recourir à la médiation ou à l'arbitrage dans un premier temps pour régler les litiges.

Des méthodes de règlement extrajudiciaire des différends, comme la médiation ou l'arbitrage, peuvent souvent offrir des moyens plus rapides et plus rentables de règlement des différends.

Le déséquilibre perçu entre l'accès par les commanditaires et les résidents aux ressources nécessaires pour retenir les services professionnels juridiques, financiers et les services de gestion immobilière est aussi un point à examiner.

Question aux fins d'examen public et de commentaires :

- Quel processus devrait-on mettre en place pour le règlement des différends entre les commanditaires et les résidents?

C. Droit au maintien dans les lieux

Les dispositions relatives au droit au maintien dans les lieux et le processus de résiliation prévu dans les baux viagers entre commanditaires et résidents peuvent varier d'un ensemble à l'autre.

Les baux viagers fournissent généralement au résident le droit d'occuper le logement pour le reste de sa vie.

Des écarts importants existent dans les dispositions relatives au droit au maintien dans les lieux, prévues dans les baux viagers, et le processus de résiliation d'un accord.

Les accords comprennent des motifs de résiliation avec responsabilité – lorsqu'un commanditaire peut résilier le bail viager d'un résident – en raison de dommages intentionnels, d'arriérés dans le paiement des frais d'entretien mensuels, de contraintes à la sécurité ou de perturbation.

Les baux viagers comprennent aussi des motifs de résiliation sans égard à la responsabilité, comme le décès du résident ou la vente du logement à bail viager.

Les baux viagers énoncent le droit au maintien dans les lieux par le résident et la protection du commanditaire contre les dommages au logement ou à l'immeuble.

L'examen approfondi des motifs avec responsabilité en cas de résiliation par les commanditaires et les résidents est nécessaire pour veiller à ce que le droit au maintien dans les lieux n'est pas injustement limité, car les résidents ont parfois peu ou pas de choses à dire relativement aux règles adoptées par les commanditaires.

Les dispositions qui permettent au commanditaire de résilier un bail viager en raison d'une incapacité physique ou mentale d'un résident sont d'une importance vitale pour les personnes âgées.

Les règles relatives au décès d'un résident, au statut du conjoint survivant et au statut de la succession sont d'autres points importants qui ont une incidence sur le droit au maintien dans les lieux.

Question aux fins d'examen public et de commentaires :

- Quelles sont les mesures de protection sur le droit au maintien dans les lieux qui devraient être mises en place pour les résidents en tenant compte de la capacité des commanditaires à gérer et exploiter leurs ensembles?

D. Fonds de réserve

La création et l'utilisation de fonds de réserve pour un ensemble à baux viagers ont une incidence sur la viabilité financière à long terme d'un ensemble.

En Ontario, presque tous les ensembles de logements à baux viagers maintiennent un fonds de réserve pour couvrir les frais de réparations importantes à l'immeuble et à l'équipement ou les frais de remplacement. Un nombre limité d'ensembles maintiennent aussi un fonds de réserve pour financer le rachat de logements à baux viagers des résidents.

Lorsque les fonds de réserve existent, ils sont financés par les résidents grâce au paiement de frais d'entretien mensuels.

Les renseignements sur la gestion des fonds de réserve, le pourcentage des frais mensuels affecté aux fonds de réserve et les restrictions imposées sur l'utilisation des fonds de réserve sont autant de facteurs qui déterminent si les fonds de réserve sont adéquats pour répondre aux besoins futurs concernant les travaux de réparations en immobilisations.

Les condominiums en Ontario sont tenus d'affecter un pourcentage minimum de 10 % des frais d'entretien mensuels à un fonds de réserve. Les condominiums doivent également entreprendre régulièrement des études indépendantes pour déterminer la pertinence du fonds de réserve.

Les ensembles de logements à baux viagers ne sont pas couverts par le Tarion Warranty Program. Par conséquent, les résidents ne sont pas protégés contre les défauts dans la construction, sauf en cas de protection pouvant exister dans le cadre des garanties offertes par l'entrepreneur.

Questions aux fins d'examen public et de commentaires :

- Quel devrait être le niveau adéquat des fonds de réserve?
- Quelles sont les règles nécessaires pour veiller à ce que les fonds de réserve soient bien gérés?

E. Sous-location de logements à baux viagers

La sous-location des logements à baux viagers est une question importante pour les résidents qui ne résident pas dans leur habitation pour une période de temps prolongée.

La capacité de sous-louer un logement à bail viager durant une période d'absence prolongée peut être un facteur financier et sécuritaire important pour certains résidents. Ce facteur peut porter sur la planification successorale, les arrangements de voyage de longue durée, la sécurité financière durant des périodes de relève ou des soins de réadaptation à la suite d'une blessure, d'une maladie ou d'une incapacité.

Question aux fins d'examen public et de commentaires :

- Comment devrait-on aborder la sous-location de logements à baux viagers?

AUTRES QUESTIONS

A. Maintien de la valeur de revente

Les commanditaires exigent généralement des résidents de payer une partie de la valeur de revente de leur logement à la vente de celui-ci.

Lorsqu'un résident d'une habitation à bail viager vend son logement, l'accord exige souvent qu'une partie de la valeur de revente soit remise au commanditaire pour couvrir les frais d'administration et de remise à neuf du logement engagés par le commanditaire.

Parfois, les frais de revente sont utilisés par les commanditaires pour développer les commodités et les aires communes de l'ensemble.

Ces frais sont habituellement de 5 % à 10 % de la valeur de revente et s'ajoutent à toute commission immobilière et aux frais juridiques engagés par le résident.

Contrairement aux locataires de logement locatif, les résidents de logement à bail viager sont responsables de l'entretien et des travaux de réparation de leurs logements individuels durant l'occupation; comme dans le cas des propriétés traditionnelles, les logements sont habituellement revendus dans l'état dans lequel ils se trouvent.

Question aux fins d'examen public et de commentaires :

- Les commanditaires devraient-ils être autorisés à retenir un pourcentage de la valeur de revente du logement? Le cas échéant, quelles sont les mesures de contrôle qui devraient être mises en place pour protéger l'intérêt du vendeur?

B. Enregistrement des baux viagers sur le titre

La capacité des résidents d'enregistrer leur accord sur le titre peut avoir une incidence sur leur accès au financement hypothécaire et la sécurité de leur bien.

Des écarts existent d'un ensemble à un autre en ce qui concerne la capacité des résidents à enregistrer l'accord sur le titre. Certains commanditaires encouragent activement les résidents à enregistrer l'accord sur le titre alors que d'autres interdisent l'enregistrement.

L'enregistrement de l'accord sur le titre peut aider à protéger ou à clarifier l'intérêt d'un résident dans le logement lorsque l'ensemble à baux viagers est vendu à un nouveau propriétaire et qu'il y a une incertitude quant au statut de l'investissement d'un résident dans le logement.

L'enregistrement peut aussi fournir une protection si l'ensemble fait faillite ou si des procédures de forclusion sont engagées.

Une interdiction imposée à l'enregistrement de l'accord sur le titre peut aussi limiter la capacité de l'acheteur à obtenir un financement hypothécaire pour acheter un logement à bail viager.

Du point de vue d'un commanditaire, l'enregistrement de l'accord sur le titre peut nuire à sa capacité à obtenir un financement auprès de certains établissements financiers en raison des complexités associées à l'éventuelle vente future de l'ensemble ou le recouvrement de prêts en cas de forclusion.

Question aux fins d'examen public et de commentaires :

- Quelles sont les règles qui devraient être mises en place pour l'enregistrement de l'accord sur le titre des résidents de logements à bail viager tout en prenant en considération les intérêts financiers des commanditaires?

4. Vos commentaires

QUESTIONS D'AMÉNAGEMENT

A. Divulgaration – Renseignements donnés aux éventuels acheteurs de logements à baux viagers

- Comment les éventuels acheteurs de logements à baux viagers peuvent-ils être mieux informés?

B. Garantie du dépôt

- Comment les dépôts des acheteurs peuvent-ils être le mieux protégés?

C. Assurance préalable et postérieure à la construction

- Quelles sont les mesures qui devraient être mises en place pour veiller à ce qu'une assurance adéquate soit en vigueur avant, durant et après la phase de construction d'un ensemble de logements à baux viagers?

QUESTIONS DE GESTION

A. Gestion de l'ensemble de logements à baux viagers

- Quels rôles les commanditaires et les résidents devraient-ils jouer dans la gestion financière et opérationnelle des ensembles de logements à baux viagers?

B. Règlement des différends

- Quel processus devrait-on mettre en place pour le règlement des différends entre les commanditaires et les résidents?

C. Droit au maintien dans les lieux

- Quelles sont les mesures de protection sur le droit au maintien dans les lieux qui devraient être mises en place pour les résidents en tenant compte de la capacité des commanditaires à gérer et exploiter leurs ensembles?

D. Fonds de réserve

- Quel devrait être le niveau adéquat des fonds de réserve?
- Quelles sont les règles nécessaires pour veiller à ce que les fonds de réserve soient bien gérés?

E. Sous-location des logements à baux viagers

- Comment devrait-on aborder la sous-location des logements à baux viagers?

AUTRES QUESTIONS**A. Conservation de la valeur de revente**

- Les commanditaires devraient-ils être autorisés à retenir un pourcentage de la valeur de revente du logement? Le cas échéant, quelles sont les mesures de contrôle qui devraient être mises en place pour protéger l'intérêt du vendeur?

B. Enregistrement des baux viagers sur le titre

- Quelles sont les règles qui devraient être mises en place pour l'enregistrement de l'accord sur le titre des résidents de logements à bail viager en prenant en considération les intérêts financiers des commanditaires?

OBSERVATIONS SUPPLÉMENTAIRES

5. Parlez-nous de vous

Vous n'êtes pas tenu de fournir votre nom ou de renseignements personnels dans ce questionnaire.

L'information que vous indiquez sera utilisée uniquement à des fins statistiques.

Dans quelle région de la province habitez-vous?

Réponse :

- ☐ Sud-Ouest de l'Ontario
- ☐ Nord-Est de l'Ontario
- ☐ Nord-Ouest de l'Ontario
- ☐ Centre de l'Ontario
- ☐ Est de l'Ontario
- ☐ Sans objet

Êtes-vous ou représentez-vous (cochez toutes les cases pertinentes) :

- ☐ un éventuel résident d'un logement à bail viager
- ☐ un résident actuel d'un logement à bail viager
- ☐ un organisme de personnes âgées
- ☐ un commanditaire de logements à baux viagers
- ☐ un experts-conseils/un promoteur
- ☐ un organisme sans but lucratif ou une œuvre de bienfaisance
- ☐ un membre de la profession juridique ou du secteur immobilier
- ☐ Autre

Avez-vous lu des articles ou documents de recherche sur les logements à baux viagers provenant d'autres sources?

- ☐ oui
- ☐ non

Avez-vous trouvé ce questionnaire utile pour vous permettre de présenter vos observations sur les meilleures pratiques et la protection des consommateurs de logements à baux viagers en Ontario?

- ☐ tout à fait d'accord
- ☐ d'accord
- ☐ en désaccord
- ☐ tout à fait en désaccord
- ☐ aucune opinion

Vous avez d'autres observations?

Veuillez ne pas inclure de renseignements personnels (comme le nom et l'adresse)

